

PROAKTIV

Koselig hytte med
idyllisk beliggenhet
inntil Hagatjern

Kun 9 minutter fra Mjøndalen
sentrum

HAGATJERNVEIEN 225





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

HAGATJERN

Koselig hytte m/ idyllisk beliggenhet inntil Hagatjern. Bademulighet & terrasse m/ flott utsikt. Kjøkken & bad fra 2022.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hagatjernveien 225, 3050
MJØNDALEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 214, bnr. 199, i Drammen
kommune

Prisantydning: 2.600.000,-

Omkostninger: 85.250,-

Totalpris: 2.685.250,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1930

Rom/soverom: 2/1

BRA: 41 m²

BRA-i: 41 m²

BRA-e: 2 m²

TBA: 34 m²

Garasje/Parkering: Parkering på egen
eiendom.

Tomt: 302 m²

INNHold

2	4	26	29
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Boligen i bilder	Plantegninger
32	36	73	75
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	Kontorets side



MJØNDALEN | HAGATJERN

Kommune: Drammen / **Område:** Drammen - Mjøndalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger helt inntil idylliske Hagatjern, midt mellom Mjøndalen og Konnerud i Drammen kommune. Hagatjern er et rolig og naturskjønt område med fin urørt natur som byr på fine turområder sommer som vinter. Her kan du gå eller løpe lange turer inn blant trærne, eller nyte en lenger skitur når snøen kommer.

Ved hytta er det også populær badeplass med fin sandstrand, badebrygge, og store planområder meg plass til lek og soling. Her er det også gode fiskemuligheter og krepsefiske i sesong.

Har du interesse for golf, er det kun en kort kjøretur til Eiker Golfklubb som ligger i Åsen i Mjøndalen. Anlegget har 9-huss bane som er kjent for å være både spennende og utfordrende for ivrige golfere. Klubben har også puttinggreen, chippinggreen, drivingrange, og kiosksalg, og du kan leie golfbil hvis ønskelig.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Oslo Gardermoen	1 t 25 min 🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min 🚗
🚆 Mjøndalen stasjon Linje R12	10 min 🚗 6.3 km
🚆 Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	10 min 🚗 6.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Orkidehøgda	8 min 🚗
Kiwi Konnerud	8 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 Konnerudsenteret	10 min 🚗
📦 Konnerud apotek	9 min 🚗

SPORT

⚽ Åsen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚗 2.7 km
⚽ Vikåsen idrettsanlegg Ballspill, fotball	5 min 🚗 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Obs Bygg Mjøndalen	8 min 🚗
🚗 Mjøndalen	8 min 🚗



Mjøndalen sentrum ligger ca. 9 minutter unna med bilen, og har alle hverdagslige servicetilbud. Her er det bla. dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi, og Coop Extra, flere store varehus og hyggelige møtestedder. Det finnes også treningssenter og idrettsanlegg med flere gode tilbud for alle aldre. I sentrum av Mjøndalen er det togstasjon med hyppige avganger til Drammen/Oslo og Hokksund/Kongsberg, og god kommunikasjon med buss.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Tar du bilen har du kjøretid på ca. 8 min til Konnerud, 20 min til Hokksund, 35 min til Kongsberg, 25 min til Drammen sentrum, og rett over 1 time inn til Oslo.

Bebyggelse
Landlig område med spredt bebyggelse av eneboliger og fritidsboliger.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

AVSTAND TIL BYER

Hokksund	19 min
Drammen	21 min
Oslo	54 min



AKTIVITETER

Eiker Golfklubb	8 min
Drammensbadet	17 min
Drammen Bikepark	16 min
Åssiden elvepark	17 min
Bowling1 Drammen	19 min
Mester'n Bowling & Biljard	17 min
Drammen Golfklubb	24 min
Kirksæthers Rideskole	23 min







NYT ROEN VED HAGATJERN

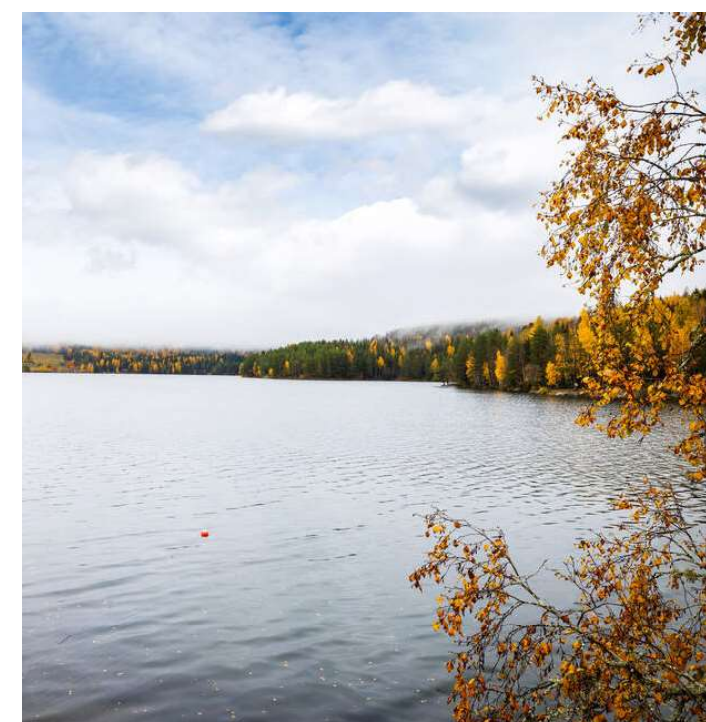
Fritidseiendommen ligger helt inntil idylliske Hagatjern, og har tomt på 302 kvm. Området byr på naturskjønne omgivelser med flotte turmuligheter og populær badeplass på sommerstid.

Fritidsboligen har gulvareal på 56 kvm, og består av hovedetasje med hems, samt utedo, og stor terrasse mot vannet.





NYT HELGER OG
FERIER PÅ 34 KVM
TERRASSE MED
BEROLIGENDE
SJØUTSIKT





Utedoen er på ca. 2 kvm og ligger i tilknytning til hytta. Det ble i 2022 etablert bad innendørs, med dusj og servant. Badet har sommervann via pumpe i sjøen, og direkte vannvarmer installert.





VELKOMMEN INN!

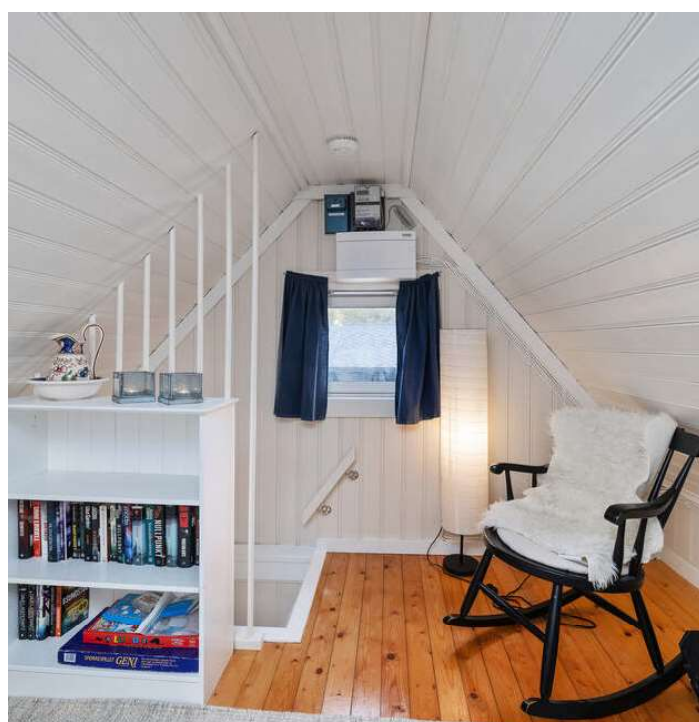




i 2022 ble det montert utstillingskjøkken med slett innredning og integrerte hvitevarer som medfølger. Her får du flott panoramautsikt over innsjøen







LYS OG KOSELIG HEMS
MED GULVAREAL PÅ
CA. 15 KVM.

BAD

Badet ble bygget i 2022 (av egeninnsats) og består av servant med underskap og dusjkabinett. Rommet har ikke sluk eller membran, og er ikke tilkoblet avløp (Gråvann rett til grunn). Det er montert Coax direkte vannvarmer på badet, som også er fra 2022.





Soverommet gir mulighet for flere
sengeplasser når du skal på hytta med
venner og familie.

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Taket er tekket med malte stålplater, ukjent alderantatt ca 1995. Tak-renner og nedløp av metall, ukjent alderantatt ca 1995. Yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel, ukjent alder- antatt ca 1995. Tak av trekonstruksjon. Loft over soverommet med inspeksjonsluke. Over hemsene er taket kledd inn og ikke mulig å kontrollere. Malte trevinduer med tolags glass. Malt ytterdør av trevirke. Malt terrassedør av trevirke. Terrasse av trekonstruksjon med rekkverk av trevirke i front. Fundamentert med trebjelkelag på trepilarer til grunn. Trapp ned til terreng ved siden av terrassen.

Innvendig generelt:
Gulv: tregulv, malt betong.
Vegg: trepanel, panel.
Himling: trepanel.
Gulv av trebjelkelag og betong.
Malt, bratt tretrapp opp til hemsene. Hvitmalte profilerte dører. To stk av de innvendige dørene er ytterdører grunnet at hytta besto av to bygg som ble sammenkoblet, (dørene ble gjenbrukt).

Tekniske installasjoner:
Vannrør av kobber og flexirør. Vann hentes fra tjernet med pumpe. Avløpsrør av plast. Avløpet går direkte til grunn. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene. Vvb a 5 liter plassert i kjøkkenbenk. Coax direkte vannvarmer på badet, fra 2022. Elskap plassert på hems med automatsikringer. Jordfeilbryter til hver kurs. Nye kurser i 2022.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 04.10.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.
Hems med innredet rom.

Terrasse på ca. 34 m² med tilknyttet utebod.
Utedo i eget bygg.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 41 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm
- Totalt BRA: 43 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 34 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 41 m²
- BRA-i: 41 m²
- TBA: 34 m²

Hemsene har ikke målverdi areal (ALH) på grunn av for lav takhøyde. Areal på ca. 15 m². Takhøyde er ca. 1,88 m. Frittstående utedo på ca. 2 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Gang:
Fritidsboligen har adkomst på fremsiden, via et hyggelig inngangsparti med sittebenk og plass til beplantning. Innenfor ytterdøren møter du en lys og romslig gang med plass til ulike oppbevaringsløsninger for ytterjakker og skotøy. Gangen har malt betonggulv som tåler vann og mye trafikk - ypperlig når du kommer hjem med grusete støvler etter søndagsturen. Vegger og tak er malt i hvitt. Det er montert vegghengt garderobeskap i hjørnet.

Stue og kjøkken:
Hyttas hovedrom består av stue, spiseplass og kjøkken i åpen og sosial løsning. Her kan du innrede spisebord med plass til middager og brettspill med familie, og en koselig sofakrok for filmkveldene. Et lyst og hyggelig oppholdsrom med fin løsning, malt i nøytrale farger og med sjarmerende tregulv. Taket har malte trebjelker som gir en lun og koselig hyttesteming.

Kjøkkenet ligger i egen sone, men er åpnet opp slik at det blir en naturlig del av oppholdsrommet. Nåværende eier installerte et utstillingskjøkken i 2022, som har tidløst preg med hvite fronter og laminat benkeplate. God skapsplass for oppbevaring, og rikelig med benkeflate utstyrt med dobbel oppvaskkum. Over benken er det to store vinduer som gir den panoramautsikt over tjernet og naturen rundt. Det er stekeovn, platetopp, og kombinert kjøll- og fryseskap integrert i innredningen. Ventilatoren har avtrekk i yttervegg. Det er montert downlights i taket.

Hems:
Fra stue/kjøkken er det trapp opp til hems med gulvareal på ca. 15 kvm. Hemsene er i dag innredet som ekstra soveplass med en koselig lesestol i enden. Hemsene har skråtak med takhøyde på ca. 1,88 m på høyeste punkt. To små vinduer på hver side gir hyggelig utsyn og naturlig lysinnslipp.

Soverom:
Soverommet er av god størrelse og kan utnyttes med flere sengeplasser. I dag er det innredet med to køyesenger slik at det er sengeplass til fire personer. Det er også mulighet for å innrede dobbeltseng og skap - alt etter ditt behov.

Bad og utedo:
Badet ble bygget i 2022 (av egeninnsats) og består av servant med underskap og dusjkabinett. Rommet har ikke sluk eller membran, og er ikke tilkoblet avløp (Gråvann rett til grunn). Det er montert Coax direkte vannvarmer på badet, som også er fra 2022. Rommet har ikke sluk og er dermed ikke kvalifisert som våtrom. Det blir likevel beskrevet som et våtrom etter dagens bruk.

Det er frittliggende utedo innredet med 2 stk forbrenningstoalett og plass til vaskekar. Rommet er malt i frisk farge, har gulvbelegg, og har to små vinduer som slipper inn lyset utenfra - selvsagt helt uten innsyn.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbånd og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er råte på terskelen til terrassedøren. Ytterdøren er utett.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Terrassen har seget i front, pilarene er skjeve. Generelt har terrassen behov for rengjøring/beis.
- Etasjeskillegulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på over 20 og 30 mm på hemsene.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad - ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring eller kontrollrapport fra Eltilsyn. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget da det er utført som venntjeneste som er elektriker (ikke av godkjent elektroinstallatør).
- Branntekniske forhold: beannslukningsapparat er mer enn 10 år eller har skader.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er løse stein og sprekker i grunnmuren. Store deler av ringmuren ligger under terrassen og er umulig å kontrollere.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Mønetekkingen er stedvis bulket og manglende festet. Malinsavflass på tekkingen.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Panelen er stedvis soltørket (oppsprukket). Panelen er ikke luftet. Panelen er ført for langt ned mot bakkenivå.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilerings- takkonstruksjonen.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



- Dører: Dørene gis TG2 grunnet slitasje.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell mellom 10 og 20 mm på kjøkken, stue og gang.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad - overflater gulv: Gulvet tilfredstiller ikke kravene til TEK17. Det er ikke sluk i rommet, kun avløp direkte til grunn. Det anbefales å sjekke med kommunen om dette er en godkjent løsning.
- Bad - sluk, membran og tettesjikt: Rommet har ikke sluk eller membran.
- Kjøkken: Det er noen sårskader i innredningen.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Oppvarming

Coax direkte vannvarmer på bad (2022).
Varmtvannsbereder på ca. 5 liter plassert i kjøkkenbenk.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

HEMS



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 302 kvm, Eierform: Eiet tomt

Vei/vann/avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei og privat stikkvei.
Vann: Vannet tilkoblet hytta kommer fra tjernet nedenfor, via egen pumpe.
Avløp: Ikke tilknyttet avløp. Gråvann direkte til grunn.

Drammen kommune har tilrettelagt for tilknytning til kommunalt avløpsnett ved demningen på Hagatjern. For å sikre fremtidsrettede avløpsløsninger, informerer Tilsynet for små avløpsanlegg om at vi ikke lenger vil gi utslippstillatelser for små avløpsanlegg i området. Tilsynet anbefaler på det sterkeste at naboer i området går sammen om å etablere avløpslag, og få prosjektert felles privat avløpsnett fram til kommunens tilknytningspunkt. Eierne av avløpsanlegg som renser for dårlig vil etter hvert få pålegg om stans i de eksisterende utslippene. Så snart det er etablert felles privat avløpsnett, vil vi også tilbakekalle utslippstillatelsen til de få anleggene som har gyldige tillatelser etter dagens krav. Eiendommen har p.t ikke utslippstillatelse.

Parkering
Parkering på egen eiendom.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi kr 268 125 per

Offentlige/kommunale avgifter
Det er ingen kommunale gebyrer på eiendommen.

Faste løpende kostnader
Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp og det foreligger ingen kommunale gebyrer. Kostnader for tilknytning til offentlig vann og avløp besørges av ny eier for egen regning ved evt utbedring.
Kostnad for tv og internett, eget strømforbruk og forsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen slik den opprinnelig ble omsøkt og byggemeldt. Nåværende eier har etablert baderom i 2022. Deler av hytta er påbygget med entré/gang og et soverom i 1.etasje. Videre er det bygget frittstående utedo. Bruksendring rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at tilbygg med entré/gang og et soverom, samt frittstående utedo ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2014/279069-1/200 Jordskifte
04.04.2014
Jordskiftesak 0600-2013-0022 Viken søndre
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til offentlig friområde iht. reguleringsplan for Badeplass Dalevika Hagatjern (14.5.1997). I følge kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 (7.10.2015) er området avsatt til "LNFR for spredt fritidsbebyggelse nåværende", "Grønnstruktur nåværende" og "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone nåværende". LNFR område kan sette begrensninger for videre utbygging/utnyttelse av tomten. Konferer megler for mer informasjon. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 214 Bnr. 199 i Drammen kommune

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper – Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,-))
18 900,- (Bolkjøperpakke (valgfritt))

85 250,- (Omkostninger totalt)

2 685 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunded kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Benedicte Søvik Ask

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931 803 328
Ansvarlig megler: Fredrik Engebråten

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.000,-, oppgjørshonorar kr. 6.500,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3.500,-, og markedsføringspakke kr. 17.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Dato salgsoppgave
08.05.2025

VEDLEGG



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 214, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 04.10.2024 Rapportdato: 12.10.2024 Oppdragsnr.: 18025-1325 Referansenummer: XA1276
Autorisert foretak: Siv Ing Erik Brynildsen Sertifisert Takstingenør: Erik Brynildsen Vår ref: Erik Brynildsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Siv ing Erik Brynildsen

Rapportansvarlig

Erik Brynildsen
Uavhengig Takstingeniør
erik@etakst.no
950 48 850



Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 2 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 – Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 3 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 4 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med malte stålplater, ukjent alder- antatt ca 1995.
Tak-renner og nedløp av metall, ukjent alder- antatt ca 1995.

Yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel , ukjent alder- antatt ca 1995.

Tak av trekonstruksjon. Loft over soverommet med inspeksjonsluke. Taket er besiktiget fra denne. Ingen avvik ble avdekket.
Over hemsene er taket kledd inn og ikke mulig å kontrollere.

Malte trevinduer med tolags glass.

Malt ytterdør av trevirke.
Malt terrassedør av trevirke.

Terrasse av trekonstruksjon med rekkverk av trevirke i front.
Fundamentert med trebjelkelag på trepilarer til grunn.

Trapp ned til terreng ved siden av terrassen

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv: tregulv, malt betong.
Vegg: trepanel, panel.
Himling: trepanel.

Gulv av trebjelkelag og betong.

Malt, bratt tretrapp opp til hemsene.

Hvitmalte profilerte dører.
To stk av de innvendige dørene er ytterdører grunnet at hytta besto av to bygg som ble sammenkoblet, (dørene ble gjenbrukt).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget i 2022 ved egeninnsats. Det er ikke sluk, avløp direkte til grunn. I og med at det ikke er sluk i rommet, kvalifiserer det ikke som et våtrom.
Allikevel har undertegnede beskrevet badet som et våtrom, etter TEK17.
Trepanel på vegger og tak.
Malt betonggulv.
Rommet har ikke sluk eller membran. Kun et avløp direkte til grunn.
Servant med underskap, dusjkabinett.
Ingen ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig grunnet tiliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger i yttervegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Malt glatt innredning. Utstillingskjøkken montert i 2022.
Stålbeslag med to kummer, komfyr, steketopp, kjøleskap.
Ventilator med avtrekk i yttervegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og flexirør.
Vann hentes fra tjernet med pumpe.
Avløpsrør av plast.
Avløpet går direkte til grunn.

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

Vvb a 5 liter plassert i kjøkkenbenk.
Coax direkte vannvarmer på badet, fra 2022.

Elskap plassert på hems med automatsikringer.
Jordfeilbryter til hver kurs. Nye kurser i 2022.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn. Stedvis synlig fjell i dagen.

Antatt kun naturlig drenering.

Ringmur av naturstein.

Vannledning av armert plast/gummi slange, fra tjernet.
Gråvann direkte til grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 5 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tilbygget er ikke registrert på tegninger. Anbefales undersøkt i kommunen.

Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger.

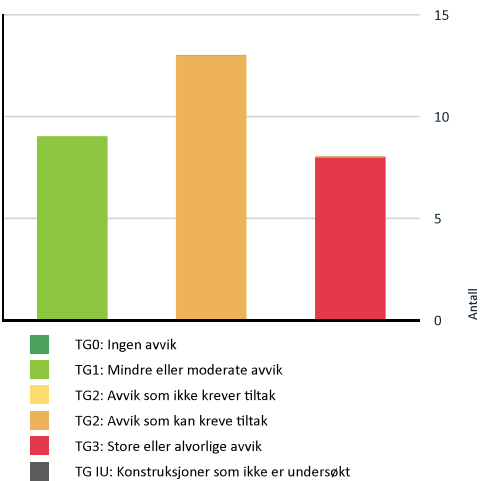
Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



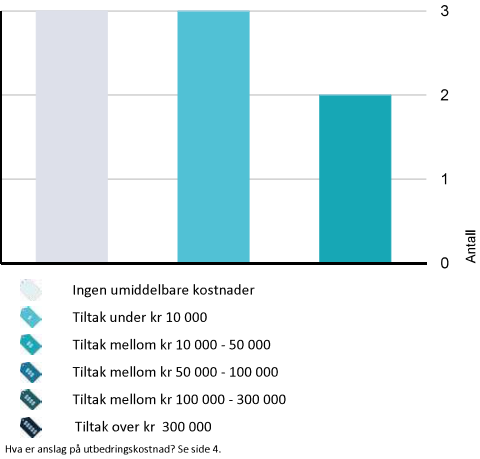
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Rekvirent har lest igjennom og godkjent rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Tilbygget 1995.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med malte stålplater, ukjent alder- antatt ca 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mønetekkingen er stedvis bulket og manglende festet. Malingsavflass på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Tak-renner og nedløp av metall, ukjent alder- antatt ca 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler beslag fra taket og ned i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Tiltak:

Taknedløp bør føres vekk fra ringmur.

Snøfangere bør monteres.

Beslag bør monteres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel , ukjent alder- antatt ca 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Panelen er stedvis soltørket (oppsprukket).

Panelen er ikke luftet.

Panelen er ført for langt ned mot bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Soltørket panel bør behandles ofte.

Kledningen bør ha en avstand på min 15cm ned til grunnen, dette bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak av trekonstruksjon. Loft over soverommet med inspeksjonsluke.

Taket er besiktiget fra denne. Ingen avvik ble avdekket.

Over hemsene er taket kledd inn og ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftingen av tak/loft bør utbedres.



Loft over soverommet.

Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport

Mer enn halve levetiden er passert. Utskiftning må påregnes med tiden. Tidspunkt er vanskelig å si noe om.

Dører

Malt ytterdør av trevirke.
Malt terrassedør av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er råte på terskelen til terrassedøren. Ytterdøren er utett. Dørene gis TG2 grunnet slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utsifting av fukt/råteskadet treverk.

Terskelen på terrassedøren må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte på dørterskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjon med rekkverk av trevirke i front. Fundamentert med trebjelkelag på trepilarer til grunn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrassen har seget i front, pilarene er skjeve. Generelt har terrassen behov for rengjøring/beis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Pilarene må rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjeve pilaret.

Utvendige trapper

Trapp ned til terreng ved siden av terrassen

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Trappen er slitt og har behov for utbedring.

INNENDIG

Overflater

Gulv: tregulv, malt betong.
Vegg: trepanel, panel.
Himling: trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjellene er målt på kjøkkenet, stuen og gangen. Over 20mm innenfor 2m er målt på hemsen.

Konsekvens/tiltak

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjell c a 40mm på kjøkkenet.

Radon

I henhold til geo.ngu.no/kart/radon, ligger eiendommen i et usikkert område vedrørende radon aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales radonmåling da boligen ikke er utført med radonsperre eller andre tiltak mot radon.

Innvendige trapper

Malt, bratt tretrapp opp til hemsen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige dører

Hvitmalte profilerte dører.

To stk av de innvendige dørene er ytterdører grunnet at hytta besto av to bygg som ble sammenkoblet, (dørene ble gjenbrukt).

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2022 ved egeninnsats. Det er ikke sluk, gråvann går direkte til grunn, via et hull i gulvet. I og med at det ikke er sluk i rommet, kvalifiserer det ikke som et våtrom. Allikevel har undertegnede beskrevet badet som et våtrom, etter TEK17.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og tak.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Malt betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall til sluk. Gulvet tilfredstiller ikke kravene til TEK17. Det er ikke sluk i rommet, kun avløp direkte til grunn. Det anbefales å sjekke med kommunen om dette er en godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ved vannlekkasje vil vann trolig renne ut i tilstøtende rom og forårsake vannskade. Forholdet må holdes under oppsikt.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk eller membran. Kun et hull i gulvet hvor gråvann går direkte til grunn.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk eller membran. Kun et hull i gulvet hvor gråvann går direkte til grunn. Dette er en dårlig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett bør badet bygges om iht TEK17.



Avløp direkte til grunn.

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, dusjkabinett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger i yttervegg.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Malt glatt innredning. Utstillingskjøkken montert i 2022. Stålbleslag med to kummer, komfyr, steketopp, kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen særskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er av kosmetisk art.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og flexirør. Vann hentes fra tjernet med pumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avløpsrør

Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 12 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.
Avløpet går direkte til grunn.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Vvb a 5 liter plassert i kjøkkenbenk.
Coax direkte vannvarmer på badet, fra 2022.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elskap plassert på hems med automatsikringer. Jordfeilbryter til hver kurs. Nye kurser i 2022.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Utført av elektriker.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget da det er utført som venjetjeneste som er elektriker (ikke av godkjent elektroinstallatør)

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 13 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport



Avvik på el-anlegget.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparatet er eldre enn 10 år.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannsløkker eldre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Stedvis synlig fjell i dagen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt kun naturlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fuktsikring av ringmuren bør monteres.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er løse stein og sprekker i grunnmuren. Store deler av ringmuren ligger under terrassen og er umulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale utbedringer bør utføres.

Ytterligere kontroll av ringmuren under terrassen anbefales.

Konsekvens: ringmuren kan kollapse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker og løse stein i ringmuren.

TG 2 Terrengforhold

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport

Det er fall mot hytta på inngangssiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av armert plast/gummi slange, fra tjernet.
Gråvann direkte til grunn.



Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Ukjent byggeår.

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Oppført i trekonstruksjon. Forbrenningstoalett.

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

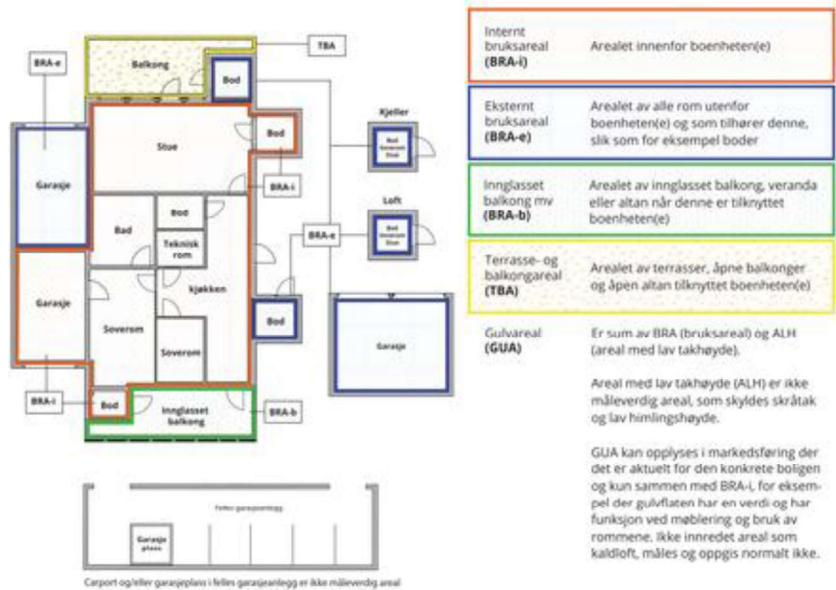
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	41			41	34		41
Hems						15	15
SUM	41				34	15	56
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Soverom , Bad , Kjøkken , Stue		
Hems	Innredet rom		

Kommentar

Takhøyde på hemsen er 1,88m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygget er ikke registrert på tegninger. Anbefales undersøkt i kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 18 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje		Utedo	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	41	0
Utedo	2	0

Oppdragsnr.: 18025-1325

Befaringsdato: 04.10.2024

Side: 19 av 23

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Erik Brynildsen	Takstingenjør
	Benedicte Søvik Ask	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	214	199		0	301.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagatjernveien 225

Hjemmelshaver

Ask Benedicte Søvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende helt i vannkanten på Hagatjern, i Mjøndalen kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Vann fra tjernet med pumpe.

Tilknytning avløp

Gråvann direkte til grunn.

Regulering

Kommuneplanens arealdel:
Lnfr-område for spredt fritidsbebyggelse-nåværende.
Grønnstruktur- nåværende.
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje- nåværende.
1,73m2 er regulert til friområde

Om tomten

Eiet tomt a 302m2. Parkering på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2017

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Udatert ferdigattest er gitt, ukjent for hva.	Gjennomgått		Nei

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 199
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet opptyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samlykke.vendu.no/XA1276>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN

08 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hagatjernveien 225

Hagatjernveien 225

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Ask, Benedicte Søvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1

Vedlegg

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad laget av egeninnsats. Ikke membran, ikke fall til sluk. Kun sommervann inn med pumpe. Kjenner ikke til noen feil. Badet er laget på egeninnsats/dugnad. Ikke membran, ikke fall til sluk. Spillvann går ut i grunn.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad utført av faglært, egeninnsats og dugnad. Ikke membran, ikke fall til sluk. Kun sommervann inn med pumpe.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved en anledning i ca 2018, kom det litt regnvann inn fra tak i gangen. Ikke skjedd etterpå.

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2021

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satte inn et lite vindu i vindfang på framsiden, byttet noen kledningsbord på framsiden, samt erstattet to lemmer med boddører i vindfang. Arbeidet ble utført av tømrer på dugnad.

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2

60

HAGATJERNVEIEN 225

PROAKTIV.NO

61



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt sikringsskap med nye kurser, tre nye kurser, en til vannvarmer til bad, en til stekovn og en til varmtvannsbereder på kjøkken. Jordfeilautomat. Lagt inn downlights i taket på kjøkkenet. Satt inn kjøkkenvifte. Trekt kabel fra stikk i gangen til utedo. Ligger i trekkerør. Arbeidet er utført av faglært på dugnad.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Hytta har sommervann med pumpe fra tjern. Vann til oppvask og dusj.

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spillvann fra kjøkken og bad ut i grunn.

Hytta har ikke utslippstillatelse så vidt vi er bekjent.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Vedlegg

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2022

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rørleggerarbeid i forbindelse med kjøkken og bad. Utført av faglært på dugnad.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekkdannelser i grunnmur på utsiden. Svank i stuegulv og gulv på hems.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tok tre mus i musefelle vinteren 2021 i gangen. Ikke funnet spor av mus inne i hovedhytte eller soverom. Har hatt vespelbol på utedo.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Side 4

62

HAGATJERNVEIEN 225

PROAKTIV.NO

63



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2022

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

25.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygde på en liten bod utvendig på hveranda. Arbeidet ble utført av faglært som en vennetjeneste.

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Drammen kommune har tilrettelagt for tilknytning til kommunalt avløpsnett ved demningen på Hagatjern. For å sikre fremtidsrettede avløpsløsninger, informerer Tilsynet for små avløpsanlegg om at vi ikke lenger vil gi utslippstillatelser for små avløpsanlegg i området. Tilsynet anbefaler på det sterkeste at naboer i området går sammen om å etablere avløpslag, og få prosjektert felles privat avløpsnett fram til kommunens tilknytningspunkt. Eierne av avløpsanlegg som renser for dårlig vil etter hvert få pålegg om stans i de eksisterende utslippene. Så snart det er etablert felles privat avløpsnett, vil vi også tilbakekalle utslippstillatelsen til de få anleggene som har gyldige tillatelser etter dagens krav.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94832009

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Søvik, Benedicte	2025-05-08

Identification

 Søvik, Benedicte

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Søvik, Benedicte	08/05-2025 17:53:58	BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tegnforklaring		
Matrikelnummer	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Kjørebane kant	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegbom	Vegdekke kant	Vegrekkeverk
Vegskulderkant	Flaggstang	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Flytebrygge
Trapp	Udefinerte bygg	Bolig
Fritidsbolig	Garasje og uthus	Eiendom
Veg	Innsjø kant	Elv og bekk
Innsjø	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Høydekurve	Bebygd område	Skog
Annet		

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

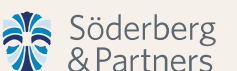
18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

I samarbeid med



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hagatjernveien 225, 3050 MJØNDALEN. Gnr. 214, bnr. 199, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 106240185
Megler: Fredrik Engebråten, mobil: 97 52 78 08, e-post: fredrike.e@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløpmed bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så

langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



proaktiv.no



Fredrik Engebråten

Partner / Eiendomsmegler

97 52 78 08

fredrik.e@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen, mail:drammen.lier@proaktiv.no